

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cesaretti Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 151/2025 del R.G.E.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
Codice fiscale
11
Na . a

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 151/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 208.800,00	12

INCARICO

All'udienza del 18/02/2026, il sottoscritto Geom. Cesaretti Ernesto, con studio in Via Della Madonnina 44 - 55012 - Capannori (LU), email tonelli.cesaretti@gmail.com, PEC ernesto.cesaretti@geopec.it, Tel. 0583 429048, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Rossini n. 7, interno 5, piano Primo

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di cui fanno parte più unità immobiliari e composto da ingresso tinello, cucinotto, disimpegno, bagno e camera.

Corredato dai diritti di 1/12 indiviso di una piccola resede di circa mq. 26 sulla quale insiste un casotto in muratura per alloggio contatori con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 176 come bene comune non censibile e dai proporzionali diritti sul vano scale ed ascensore e piccola resede antistante l'ingresso comune distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 177 come bene comune non censibile.

Il tutto come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico del Catasto Urbano allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Rossini n. 7, interno 5, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Proprietà 1/1)

Codice fiscale:

Nato a

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene oggetto della presente relazione confina con beni distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio nel foglio di mappa n. 4 dai mappali n. 23 sub. 7, mappale n. 23 sub. 17 vano scale comune, con area su mappale n. 178, salvo se altri o meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				58,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	4	23	8		A3	5	4	58 mq	517,49 €	Primo	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono compresi nella presente perizia anche i diritti di comproprietà sulle cose comuni del fabbricato di cui la consistenza in oggetto è parte, così come risultanti dai titoli di provenienza appresso indicati, dall'art. 1117 c.c., dalle vigenti disposizioni di legge e dal regolamento di condominio ove esistente, ivi compresi:

***la quota di piena proprietà pari ad 1/12 (un dodicesimo) indiviso dell'intero di un piccolo terreno di circa metri quadrati ventisei (mq. 26) sul quale insiste un piccolo casotto in muratura, dove trovasi installata la centrale idrica, e con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al fol. 4, p.lla 176, bene comune non censibile, ed i proporzionali diritti sul vano scale e piccolo resede antistante l'ingresso dell'appartamento di cui innanzi, comune con le altre unità immobiliari, la cui area destinata ad ingresso comune è individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 4, p.lla 177 bene comune non censibile.

PRECISAZIONI

L'appartamento e' corredato dai diritti di 1/12 indiviso di una piccola resede di circa mq. 26 sulla quale insiste un casotto in muratura per alloggio contatori con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 176 come bene comune non censibile e dai proporzionali diritti sul vano scale ed ascensore e piccola resede antistante l'ingresso comune distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 177 come bene comune non censibile.

Il tutto come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico del Catasto Urbano allegato.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ha subito una ristrutturazione nell'anno 2022 con il rifacimento del bagno e risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Corredato dai diritti di 1/12 indiviso di una piccola resede di circa mq. 26 sulla quale insiste un casotto in muratura per alloggio contatori con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 176 come bene comune non censibile e dai proporzionali diritti sul vano scale ed ascensore e piccola resede antistante l'ingresso comune distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 177 come bene comune non censibile.

Il tutto come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico del Catasto Urbano allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, ed Ovest

Altezza interna utile mt. 3,93

Str. verticali: muratura di pietrame, e muratura di mattoni pieni.

Solai: in Laterizio e ferro,

Copertura: Piana condominiale.

Pareti esterne ed interne: muratura di mattoni pieni;

Pavimentazione interna: paviemntazione in mattonelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre a due ante in legno con avvolgibili, porte tamburate;

Scale: in muratura rivestimento in marmo;

Impianto elettrico : sottotraccia a 220 V,

Impianto idrico, Allacciato Acquedotto Pubblico ;

Impianto termico, Riscaldamento con Caldaia a Gas metano singolo con termosifoni in alluminio.

Dotazioni condominiali : Vano scale ed Ascensore .

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario sig. _____

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1982 al 19/01/1987		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RIZZO Francesco di Viareggio (LU)	14/01/1982	99539	8741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/02/1982	1422	1170
Dal 14/01/1982 al 29/07/2022		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lucca			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RIZZO Francesco di Viareggio (LU)	14/01/1982	99539	8741
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	05/02/1982	1422	1170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/1987 al 29/07/2022		Lucca			
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BERGANTINI RENATO	19/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	20/01/1988	642	446
		Registrazione			
Dal 29/07/2022		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mantova	05/02/1987	23	869
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio RIZZO Francesco di Napoli	29/07/2022	4185	2088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Lucca	03/08/2022	14724	10560
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli DP1	02/08/2022	33733	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

per quanto riguarda i diritti di 1/2 pervenuti alla sig.ra [redacted] si precisa che sono pervenuti per successione del proprio marito sig. [redacted] Il [redacted] e deceduto a a Succ. n. 23 Vol. 869 del 05.02.1987 trascritta a Lucca il 20.01.1988 al n. 446 del reg. part. e successiva den a rettifica reg. a Mantova il 27.09.1988 Den. n. 39 Vol. 902 trascritta a Lucca il 11.04.1989 al n. 4224 del reg. part. ed ulteriore Den. di Successione a rettifica Den. n. 44 Vol. 9990 registrata a

Mantova il 07.07.2022 e trascritta a Lucca il in data 14.07.2022 al n. 9419 reg. part. il tutto regolato da da testamento olografo del 15.09.1981 pubblicato con verbale Notaio Mario NICOLINI di Mantova in data 04.02.1987 Rep. n. 29430 registrato a Mantova il 05.02.1987 al n. 613 con il quale la sig.ra diveniva unica erede, e successiva accettazione di eredità con atto ai rogiti del Notaio Francesco RIZZO di Napoli rep. n. 4185 in data 29.07.2022 trascritto a Lucca in data 16.02.2026 al n. 1978.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel vigente regolamento edilizio è inserito come segue :

- ZONA A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (Art. 40 NTA)
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali (Art. 54.3 NTA)
- Classificazione degli Edifici - Morfotipi dell'Insediamento - " 3 " - Edifici di valore tipologico (art. 39.5 NTA)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato costruito antecedentemente alla data del 01.09.1967 ; Successivamente è stato oggetto di ristrutturazione con

- Concessione Edilizia n. 33 /1978 rilasciata dal Comune di Viareggio (LU) in data 28.03.1978 .
- CILA per rifacimento bagno n.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Rossini n. 7, interno 5, piano Primo
Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di cui fanno parte più unità immobiliari e composto da ingresso tinello, cucinotto, disimpegno, bagno e camera. Corredato dai diritti di 1/12 indiviso di una piccola resede di circa mq. 26 sulla quale insiste un casotto in muratura per alloggio contatori con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 176 come bene comune non censibile e dai proporzionali diritti sul vano scale ed ascensore e piccola resede antistante l'ingresso comune distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 177 come bene comune non censibile. Il tutto come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico del Catasto Urbano allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 23, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 261.000,00
Il valore come sopra dato è stato fatto in considerazione di contratti di appartamenti simili fatti nella zona in cui è ubicato l'immobile e precisamente -
- Atto Notaio Andrea LETO di Lucca in data 26.05.2026 rep. n. 1042 trascritto a Lucca il 29.05.2026 al n. 7404 reg. part.
- Atto Notaio Massimo PALAZZO di Pontassieve (FI) in data 29.04.2026 rep. n. 78542 trascritto a Lucca in data 05.05.2026 al n. 5956 del reg. part.
Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui il valore da un minimo di €. 3.000 ad un max. di €. 4500 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Viareggio (LU) - Via Rossini n. 7, interno 5, piano Primo	58,00 mq	4.500,00 €/mq	€ 261.000,00	100,00%	€ 261.000,00
Valore di stima:					€ 261.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per Vendita all'Asta Giudiziaria	20,00	%

Valore finale di stima: € 208.800,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Capannori, li 11/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cesaretti Ernesto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Viareggio (LU) - Via Rossini n. 7, interno 5, piano Primo
Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di cui fanno parte più unità immobiliari e composto da ingresso tinello, cucinotto, disimpegno, bagno e camera. Corredato dai diritti di 1/12 indiviso di una piccola resede di circa mq. 26 sulla quale insiste un casotto in muratura per alloggio contatori con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 176 come bene comune non censibile e dai proporzionali diritti sul vano scale ed ascensore e piccola resede antistante l'ingresso comune distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 177 come bene comune non censibile. Il tutto come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico del Catasto Urbano allegato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 23, Sub. 8, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel vigente regolamento edilizio è inserito come segue : - ZONA A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico (Art. 40 NTA) - T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali (Art. 54.3 NTA) - Classificazione degli Edifici - Morfotipi dell'Insediamento - " 3 " - Edifici di valore tipologico (art. 39.5 NTA)

Prezzo base d'asta: € 208.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 151/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 208.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Viareggio (LU) - Via Rossini n. 7, interno 5, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie	58,00 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 23, Sub. 8, Categoria A3		
Stato conservativo:	L'appartamento ha subito una ristrutturazione nell'anno 2022 con il rifacimento del bagno e risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di cui fanno parte più unità immobiliari e composto da ingresso tinello, cucinotto, disimpegno, bagno e camera. Corredato dai diritti di 1/12 indiviso di una piccola resede di circa mq. 26 sulla quale insiste un casotto in muratura per alloggio contatori con accesso diretto dal civico n. 5 di via Leoncavallo distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 176 come bene comune non censibile e dai proporzionali diritti sul vano scale ed ascensore e piccola resede antistante l'ingresso comune distinto al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa n. 4 dal mappale n. 177 come bene comune non censibile. Il tutto come ben evidenziato nell'elaborato planimetrico del Catasto Urbano allegato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario		